

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Cell 349.2599219

e-mail: marco.cortinois@gmail.com

Dott. Ing. Stefano Cortinois

Cell 348.5928604

e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

RE 163/2018

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RINVIO 11/12/2018

G.E. ILL.MO DOTT. ROBERTO BONINO

* * *

Nella procedura promossa da

Creditore

Avv. Massimo Curti

Contro

* * *

Relazione di Perizia d'Ufficio

Il sottoscritto dr. ing. Stefano Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranchi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 9525A ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è stato nominato esperto per la stima degli immobili pignorati nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'III.mo G.E. dr. Roberto Bonino con Decreto del 24.05.2018 **Allegato 1**.

Il giorno 07.06.2018, prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, lo scrivente ha assunto l'incarico di cui al quesito posto con il medesimo Decreto che qui si richiama integralmente, il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 02.10.2018.

Nelle date 12.07.2018 e 11.09.2018 lo scrivente ha effettuato due accessi negli immobili pignorati per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza della sig.ra Flavia Iacopozzi incaricata della Società esecutata



come risulta dalla comunicazione del 25.06.2018 e dai verbali delle operazioni peritali **Allegato 2**.

Stanti le difficoltà incontrate per effettuare gli accessi lo scrivente ha presentato l'istanza di proroga termini per il deposito della Perizia **Allegato 3** l'udienza è stata quindi rinviata al 11.12.2018.

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie presso gli uffici competenti, effettuati i sopralluoghi lo scrivente espone quanto segue.

1. PREMESSE

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

- Atto di precetto del 20.02.2014 per € 37.084,33
- Atto di precetto in rinnovazione del 21.07.2014 stesso importo
- Atto di pignoramento immobiliare del 22.09.2015
- Atto di pignoramento immobiliare del 06.02.2018
- Trascrizione verbale di pignoramento del 19.03.2018
- Istanza di vendita del 23.03.2018
- Relazione notarile del 22.05.2018

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Genova, quartiere di Castelletto, nel complesso immobiliare detto Autoparcheggio via Ausonia ubicato in via Lorenzo Stallo e via Ausonia, lotto unico composto dalle seguenti unità immobiliari con accesso da via Ausonia:

- a) locale uso deposito posto al piano terzo interrato con accesso pedonale da disimpegno comune distinto con il n° 41 censito al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 41, Cat C/2, cl 7, mq. 8,



RC 49,58

fra le coerenze : box sub 40 intercapedini, box sub 42, vano scale e disimpegno comuni; come meglio rappresentato nella planimetria catastale **Allegato 4**.

b) porzione della corsia di manovra non delimitata su due lati catastalmente definita posto moto, sita al piano terzo interrato, distinta con il n° 61, censita al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 61, cat C/6, cl 7, mq 3, RC 25,25

fra le coerenze : box sub 60, vano scale, rampa e corsia di manovra; come meglio rappresentata nella planimetria catastale **Allegato 5**.

c) porzione della corsia di manovra non delimitata su due lati catastalmente definita posto moto, sita al secondo piano interrato, distinta con il n° 120, censita al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 120, cat C/6, cl 7, mq 3, RC 25,25

fra le coerenze: box sub 119, rampa e corsia di manovra; come meglio rappresentata nella planimetria catastale **Allegato 6**.

d) porzione della corsia di manovra non delimitata su due lati catastalmente definita come posto moto, sita al secondo piano interrato, distinta con il n° 121, censita al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 121, cat C/6, cl 7, mq 2, RC 16,84

fra le coerenze : vano scale, box sub 122, corsia di manovra; come meglio rappresentata nella planimetria catastale **Allegato 7**.

e) locale uso cantina posto al piano primo interrato con acceso pedonale da disimpegno del vano scale, distinto con il n° 173, censito al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 173, Cat C/2, cl 7,



consistenza mq 4, sup. cat. mq 5, RC 24,79

fra le coerenze : vano ascensore, intercapedini del fabbricato, box sub 153, disimpegno del vano scale;

come meglio rappresentato nella planimetria catastale **Allegato 8**.

f) locale di sgombero ad uso condominiale posto al piano secondo interrato con accesso pedonale da corsia di manovra, censito al Catasto Fabbricati di Genova - C, Foglio 7, mapp. 1029, sub 174, Cat C/2, cl 7, consistenza mq 36, sup. cat. mq 41, RC 223,11

fra le coerenze : intercapedini condominiali, corsia di manovra, vano scale; come meglio rappresentato nella planimetria catastale **Allegato 9**.

Tutte le unità sono censite in capo alla _____ per la proprietà intera come risulta dalle visure catastali **Allegato 10**, le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale degli immobili, quanto alle destinazioni di categoria delle unità "b", "c" e "d" si rimanda al successivo paragrafo riguardante la regolarità edilizia.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono comprese in un fabbricato ad uso prevalente di autorimessa privata distribuita su 3 livelli edificato nei primi anni 2000 dalla AUTOGEN Srl.

Lo stato attuale delle singole unità è rappresentato nella documentazione fotografica **Allegato 11**.

3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le unità in oggetto risultano libere. Il complesso immobiliare è di piena proprietà _____ per acquisto con atto autenticato nelle sottoscrizioni del 14.04.2004 rogito notario Giulio Cirilli di Quinzano d'Oglio rep. 12598 registrato a Verola Nuova il 29.04.2004 n° 1334



trascritto a Genova il 08.05.2004 RP 12024, dalla AUTOGEN Srl.

4. VINCOLI E FORMALITÀ

Dalla Relazione Notarile 22.05.2018 redatta dal notaio Mammi di Genova

Allegato 12 risultano le seguenti formalità.

-

-

-

-

➤ Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

- Il condominio di cui sono parte le unità in oggetto è dotato di regolamento condominiale **Allegato 13**.
- Le rate scadute per spese condominiali aggiornate relative alle unità in oggetto risultano dal rendiconto trasmesso dall'amministrazione pro tempore **Allegato 14**.
- Le unità risultano gravate dalle problematiche di tipo edilizio - urbanistico e di sicurezza antincendio di cui al paragrafo seguente, il locale prima descritto alla lettera "f" è vincolato all'uso condominiale.

Per quanto gli atti del procedimento non risultano ulteriori domande o provvedimenti giudiziari oltre a quelli prima segnalati.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un acceso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Genova e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova al fine di accertare la regolarità edilizia dei beni oggetto



di stima.

Sulla base della documentazione reperita presso il Comune di Genova è possibile affermare che:

- Le opere per la realizzazione del complesso sono state avviate in forza di provvedimento del Comune di Genova n°5 del 10.01.1997.
- In data 03.12.2004 la Soc. AUTOGEN Srl ha presentato istanza volta all'ottenimento dell'approvazione di un progetto in sanatoria per varianti **Allegato 15**.
- In data 22/10/2007 è stato rilasciato dal Comune di Genova il permesso **Allegato 16** di mantenere in sanatoria le opere in variante di cui alla precedente richiesta, con prescrizione di costituire servitù di uso pubblico a carico delle aree in copertura come da convenzione Notaio Federico Solimena rep. 18553 del 23.02.1994 e assoggettare permanente a vincolo di destinazione d'uso a locale di sgombero come pertinenza del fabbricato del locale identificato con la lettera f prima dell'acquisizione del decreto di agibilità
- La rappresentazione dei beni oggetto di pignoramento è conforme a quanto indicato negli elaborati di progetto di cui al precedente permesso, con la precisazione che il cespite descritto alla lettera "f" è vincolato all'uso condominiale
- Alla data della presente non risulta rilasciato il certificato di agibilità per il complesso in oggetto.

Sulla base della documentazione reperita presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco **Allegato 17** di Genova è possibile affermare che:

- L'attività è stata oggetto di approvazione del progetto antincendio con



provvedimento 1925/00 del 17.07.2000.

- Il progetto antincendio non prevedeva la realizzazione dei posti moto di cui ai precedenti punti b, c, d né il locale di sgombero di cui al punto f.
- In data 22/09/2004 è stato rilasciato dal Comando il Certificato di Prevenzione Incendi prot. 2796/04 riferito al precedente progetto, successivamente rinnovato senza dichiarazioni di aggravio di rischio.

Alla luce di quanto sopra esposto si rileva che i cespiti non sono dotati di certificato di agibilità e che i beni di cui alle lettere *b,c,d,f* prima detti non possono allo stato attuale essere utilizzati per mantenere le condizioni di sicurezza antincendio complessive dell'autorimessa.

Si precisa che in corso di operazioni peritali si è rilevata la presenza di un cantiere per opere in copertura (condominiale), dall'esame del fascicolo fornito in visura dal competente ufficio del Comune di Genova non risulta avviata la procedura per il rilascio del certificato di agibilità.

6. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità in oggetto non sono soggette ad obbligo di attestazione della prestazione energetica stante la destinazione d'uso delle stesse.

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

Le stime sono compiute a corpo e non a misura, a titolo di confronto si evidenziano i prezzi per unità a destinazione commerciale tratti dalle quotazioni O.M.I. **Allegato 18** aggiornate dall'Agenzia del Territorio che per magazzini in condizioni normali risultano compresi tra 790 e 1.250 €/mq.

a) Deposito al piano terzo interrato

Locale uso cantina privo di luci al livello più basso dell'autorimessa con



accesso pedonale dal vano scale gravato dalle problematiche di natura condominiale di cui al paragrafo Regolarità Edilizia - Sup. catastale mq 8
- Prezzo inferiore al minimo O.M.I. €/mq 600

$$600 \times 8 = 4.800 \text{ €}$$

Prezzo a corpo : **€ 5.000**

b) Porzione di corsia di manovra al piano 3° interrato

Spazi ricavati all'interno delle corsie di manovra allo stato non utilizzabili per l'uso dichiarato per quanto riferito nel paragrafo regolarità - edilizia.

La regolarizzazione sotto il profilo antincendio e l'ottenimento del certificato di agibilità sono due distinte pratiche complesse di natura condominiale a carico dell'intero complesso edilizio composto da numerose unità, pertanto il valore dell'unità in oggetto allo stato eventualmente regolarizzato risulta di fatto non determinabile.

A titolo cautelativo, considerando il bene sostanzialmente privo di appetibilità commerciale, si adotta un prezzo assimilabile al costo di costruzione per unità di superficie dell'autorimessa €/mq 500

$$500 \times 3 = 1.500 \text{ €}$$

Prezzo a corpo : **€ 1.500**

c) Porzione di corsia di manovra al piano 2° interrato

Spazi ricavati all'interno delle corsie di manovra allo stato non utilizzabili per l'uso dichiarato per quanto riferito nel paragrafo regolarità - edilizia.

La regolarizzazione sotto il profilo antincendio e l'ottenimento del certificato di agibilità sono due distinte pratiche complesse di natura condominiale a carico dell'intero complesso edilizio composto da numerose unità, pertanto il valore dell'unità in oggetto allo stato



eventualmente regolarizzato risulta di fatto non determinabile.

A titolo cautelativo, considerando il bene sostanzialmente privo di appetibilità commerciale, si adotta un prezzo assimilabile al costo di costruzione per unità di superficie dell'autorimessa €/mq 500

$$500 \times 3 = 1.500 \text{ €}$$

Prezzo a corpo : € 1.500

d)) Porzione di corsia di manovra al piano 3° interrato

Spazi ricavati all'interno delle corsie di manovra allo stato non utilizzabili per l'uso dichiarato per quanto riferito nel paragrafo regolarità - edilizia.

La regolarizzazione sotto il profilo antincendio e l'ottenimento del certificato di agibilità sono due distinte pratiche complesse di natura condominiale a carico dell'intero complesso edilizio composto da numerose unità, pertanto il valore dell'unità in oggetto allo stato eventualmente regolarizzato risulta di fatto non determinabile.

A titolo cautelativo, considerando il bene sostanzialmente privo di appetibilità commerciale, si adotta un prezzo assimilabile al costo di costruzione per unità di superficie dell'autorimessa €/mq 500

$$500 \times 2 = 1.000 \text{ €}$$

Prezzo a corpo : € 1.000

e) Cantina al piano primo interrato

Locale privo di luci comodamente accessibile dal vano scale, dall'ascensore e dalla corsia di manovra.

Sup. catastale mq 5 - Prezzo inferiore al minimo O.M.I. €/mq 600

$$600 \times 5 = 3.000 \text{ €}$$

Prezzo a corpo : € 3.000



f) Locale di sgombero al 2° piano interrato

Soggetto a vincolo di destinazione d'uso permanente a locale di sgombero quale pertinenza del fabbricato come riferito nel paragrafo regolarità edilizia, si considera il bene pressoché privo di appetibilità commerciale in libero mercato, posto che l'unico soggetto potenzialmente interessato all'acquisto del bene potrebbe essere il condominio procedente.

Sup. catastale mq 36 - Prezzo inferiore al minimo O.M.I. €/mq 600

$$600 \times 36 = 21.600 \text{ €}$$

Riduzione del prezzo per limitata commerciabilità (95% del valore commerciale)

$$21.600 \times 5\% = 1.100$$

Prezzo a corpo : € 1.000

Valore commerciale a corpo dell'intero complesso immobiliare : € 13.000

8. RIEPILOGO

LOTTO 1 - Unità "a"

Deposito piano terzo interrato - € 5.000

LOTTO 2 - Unità "b"

Porzione di corsia di manovra 3° piano interrato - € 1.500

LOTTO 3 - Unità "c"

Porzione di corsia di manovra 2° piano interrato - € 1.500

LOTTO 4 - Unità "d"

Porzione di corsia di manovra 2° piano interrato - € 1.000

LOTTO 5 - Unità "e"

Cantina al piano 1° interrato - € 3.000



LOTTO 6 - Unità "f"

Locale di sgombero a destinazione vincolata - € 1.000

Valore complessivo € 13.000

* * *

Genova, 25.10.2018

Ing. Stefano Cortinois

Allegati:

1 - Decreto di nomina

2 - Comunicazione di sopralluogo e verbali

3 - Istanza di proroga termini

4 - Piantina catastale lotto 1

5 - Piantina catastale lotto 2

6 - Piantina catastale lotto 3

7 - Piantina catastale lotto 4

8 - Piantina catastale lotto 5

9 - Piantina catastale lotto 6

10 - Visure catastali

11 - Doc. fotografica

12 - Relazione notarile

13 - Regolamento condominiale

14 - Contabilità condominiale

15 - Documentazione edilizia

16 - Permesso a mantenere opere in variante

17 - Documentazione VVF - progetto e CPI

18 - Banca dati O.M.I.

